

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022**

**(đã được soát xét)**



**NỘI DUNG**

|                                                          | <b>Trang</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>                          | 2 - 3        |
| <b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b> | 4 - 5        |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH VĂN PHÒNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>      |              |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ                        | 6 - 9        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ                  | 10           |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ                  | 11           |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH                            | 12 - 35      |

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

### **THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 22 tháng 03 năm 2021 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Ông Trần Quốc Huy        | Chủ tịch Hội đồng quản trị   |
| Ông Bùi Quang Minh       | Thành viên Hội đồng quản trị |
| Ông Nguyễn Lê Đình Khánh | Thành viên Hội đồng quản trị |
| Ông Trần Khánh           | Thành viên Hội đồng quản trị |
| Ông Nguyễn Hưng Bường    | Thành viên Hội đồng quản trị |

### **BAN GIÁM ĐỐC**

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Ông Nguyễn Thành Hưng | Quyền Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Văn Hiến   | Phó Tổng Giám đốc   |

### **BAN KIỂM SOÁT**

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Văn Kỳ       | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Hải       | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Thu Giang | Thành viên |

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Trụ sở đăng ký</b>    | Số 02A-Phố Đỗ Quang, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội |
| <b>Công ty Kiểm toán</b> | Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam     |

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính Văn phòng của Công ty cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt (sau đây gọi tắt là “Công ty”), phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ của Văn phòng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;

- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được duy trì để thể hiện tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Văn phòng Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty được trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính Văn phòng Công ty đính kèm, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Văn phòng Công ty tại ngày 30/06/2022, kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



---

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**  
**Trần Quốc Huy**  
Hà nội, ngày 05 tháng 07 năm 2022





Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam  
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam  
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588  
Fax: (+84 24) 3868 6248  
Web: kiemtoanava.com.vn

Số : 576/BCKT/TC/NV8

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi:** - Các Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt  
- Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt

### Báo cáo soát xét về Báo cáo tài chính Văn phòng Công ty

Chúng tôi đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt được lập ngày 05/07/2022, từ trang 6 đến trang 35 kèm theo, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc phê duyệt.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính văn phòng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện các thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác.

Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự bảo đảm rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

## Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính Văn phòng của Công ty đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Văn phòng Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## Vấn đề khác

Như đã trình bày tại phụ lục số 01 - Thuyết minh số V.02 liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông: Theo văn bản số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, thông báo về việc thi hành án dân sự, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã kê biên toàn bộ 12.120.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông để thực hiện đấu giá. Hiện tại, các thủ tục pháp lý về thi hành án liên quan đến số cổ phần này chưa kết thúc và cũng chưa có thay đổi nào so với thời điểm trước.



Ngô Quang Tiến

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy Chứng nhận ĐKHN kiểm toán :

0448 - 2018 - 126 - 1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)**

Hà Nội, Ngày 25 tháng 07 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

| Mã số      | TÀI SẢN                                             | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------|-----------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          |             | <b>180.233.688.490</b> | <b>184.979.722.502</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | V.01        | <b>33.839.235.307</b>  | <b>50.786.585.128</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                             |             | 27.839.235.307         | 43.764.819.030         |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                       |             | 6.000.000.000          | 7.021.766.098          |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | V.02        | <b>6.820.318.484</b>   | <b>3.010.427.213</b>   |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                           |             | 6.829.027.172          | 3.033.529.039          |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá CK kinh doanh ( * )            |             | (8.708.688)            | (23.101.826)           |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  |             |                        |                        |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             |             | <b>101.710.168.373</b> | <b>93.054.554.574</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | V.03        | 3.388.744.614          | 3.505.862.314          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | V.04        | 36.773.452.409         | 36.752.411.213         |
| 133        | 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         |             | 34.037.913.875         | 33.829.226.412         |
| 134        | 4. Phải thu theo tiến độ HĐXD                       |             |                        |                        |
| 135        | 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | V.05        | 11.492.220.000         | 13.492.220.000         |
| 136        | 6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác                 | V.06        | 67.102.608.663         | 56.574.155.823         |
| 137        | 7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | V.07        | (51.114.771.188)       | (51.129.321.188)       |
| 139        | 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          |             | 30.000.000             | 30.000.000             |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | V.08        | <b>18.276.164.545</b>  | <b>18.276.164.545</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                     |             | 18.276.164.545         | 18.276.164.545         |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               |             |                        |                        |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     |             | <b>19.587.801.781</b>  | <b>19.851.991.042</b>  |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | V.09        | 196.667.533            | 382.352.516            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          |             | 12.703.222.291         | 12.781.726.569         |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | V.14        | 6.687.911.957          | 6.687.911.957          |
| 154        | 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       |             |                        |                        |
| 155        | 5. Tài sản ngắn hạn khác                            |             |                        |                        |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                           |             | <b>236.560.670.179</b> | <b>235.465.585.770</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                |             | <b>230.000.000</b>     | <b>230.000.000</b>     |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                  | V.03        |                        |                        |
| 212        | 2. Trả trước cho người bán dài hạn                  |             |                        |                        |
| 213        | 3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc         |             |                        |                        |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------|--------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 214        | 4. Phải thu nội bộ dài hạn                 |             |                        |                        |
| 215        | 5. Phải thu về cho vay dài hạn             |             |                        |                        |
| 216        | 6. Phải thu dài hạn khác                   | V.06        | 230.000.000            | 230.000.000            |
| 219        | 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)   |             |                        |                        |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>2.946.102.948</b>   | <b>3.240.890.514</b>   |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                | V.10        | 2.946.102.948          | 3.240.890.514          |
| 222        | - Nguyên giá                               |             | 5.517.014.120          | 5.517.014.120          |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                |             | (2.570.911.172)        | (2.276.123.606)        |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính          |             |                        |                        |
| 225        | - Nguyên giá                               |             |                        |                        |
| 226        | - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                |             |                        |                        |
| 227        | 3. Tài sản cố định vô hình                 |             |                        |                        |
| 228        | - Nguyên giá                               |             |                        |                        |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                |             |                        |                        |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            |             |                        |                        |
| 231        | - Nguyên giá                               |             |                        |                        |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)               |             |                        |                        |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         |             | <b>26.723.035.822</b>  | <b>26.723.035.822</b>  |
| 241        | 1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn            | V.11        | 26.723.035.822         | 26.723.035.822         |
| 242        | 2. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang         |             |                        |                        |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | V.02        | <b>206.626.449.437</b> | <b>205.236.577.462</b> |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                  |             | 2.486.000.000          | 1.986.000.000          |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh |             | 202.465.337.987        | 202.465.337.987        |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          |             | 25.707.700.000         | 24.400.000.000         |
| 254        | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ( * ) |             | (24.032.588.550)       | (23.614.760.525)       |
| 255        | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         |             |                        |                        |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |             | <b>35.081.972</b>      | <b>35.081.972</b>      |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | V.09        | 35.081.972             | 35.081.972             |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          |             |                        |                        |
| 268        | 4. Tài sản dài hạn khác                    |             |                        |                        |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>416.794.358.669</b> | <b>420.445.308.272</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

| Mã số      | NGUỒN VỐN                               | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------|-----------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                   |             | <b>154.525.913.628</b> | <b>154.795.803.010</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                   |             | <b>153.655.526.746</b> | <b>153.925.416.128</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn          | V.12        | 18.244.309.493         | 18.257.718.347         |
| 312        | 2. Người mua trả trước ngắn hạn         | V.13        | 4.202.433.789          | 4.202.433.789          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  | V.14        | 100.912.533            | 168.377.154            |
| 314        | 4. Phải trả công nhân viên              |             | 2.205.991.731          | 2.402.300.638          |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn            | V.15        | 20.243.463.076         | 20.243.463.076         |
| 316        | 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn             |             |                        |                        |
| 317        | 7. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD  |             |                        |                        |
| 318        | 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn    |             |                        |                        |
| 319        | 9. Phải trả ngắn hạn khác               | V.16        | 108.658.416.124        | 108.651.123.124        |
| 320        | 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   |             |                        |                        |
| 321        | 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn          |             |                        |                        |
| 322        | 12. Quỹ Khen thưởng phúc lợi            |             | -                      | -                      |
| 323        | 13. Quỹ Bình ổn giá                     |             |                        |                        |
| 324        | 14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu CP |             |                        |                        |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                   |             | <b>870.386.882</b>     | <b>870.386.882</b>     |
| 331        | 1. Phải trả dài hạn người bán           |             |                        |                        |
| 332        | 2. Người mua trả trước dài hạn          |             |                        |                        |
| 333        | 3. Chi phí phải trả dài hạn             |             |                        |                        |
| 334        | 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh    |             |                        |                        |
| 335        | 5. Phải trả nội bộ dài hạn              |             |                        |                        |
| 336        | 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn     | V.17        | 90.098.182             | 90.098.182             |
| 337        | 7. Phải trả dài hạn khác                | V.16        | 780.288.700            | 780.288.700            |
| 338        | 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn     |             |                        |                        |
| 339        | 9. Trái phiếu chuyển đổi                |             |                        |                        |
| 340        | 10. Cổ phiếu ưu đãi                     |             |                        |                        |
| 341        | 11. Thuế TNDN hoàn lại phải trả         |             |                        |                        |
| 342        | 12. Dự phòng nợ phải trả dài hạn        | V.18        |                        |                        |
| 343        | 13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ   |             |                        |                        |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

| Mã số | NGUỒN VỐN                                        | TM   | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-------|--------------------------------------------------|------|------------------------|------------------------|
| 400   | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                         |      | <b>262.268.445.041</b> | <b>265.649.505.262</b> |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                         | V.19 | <b>262.268.445.041</b> | <b>265.649.505.262</b> |
| 411   | 1. Vốn góp của Chủ sở hữu                        |      | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
| 411a  | <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>    |      | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
| 411b  | <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                           |      |                        |                        |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                          |      |                        |                        |
| 413   | 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu              |      |                        |                        |
| 414   | 4. Vốn khác của chủ sở hữu                       |      |                        |                        |
| 415   | 5. Cổ phiếu quỹ ( * )                            |      | -                      | -                      |
| 416   | 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản               |      |                        |                        |
| 417   | 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                    |      |                        |                        |
| 418   | 8. Quỹ đầu tư phát triển                         |      | 12.675.912.755         | 12.675.912.755         |
| 419   | 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp đổi mới doanh nghiệp       |      |                        |                        |
| 420   | 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                |      |                        |                        |
| 421   | 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            |      | (250.407.467.714)      | (247.026.407.493)      |
| 421a  | <i>LNST chưa p/phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> |      | (247.026.407.493)      | (264.565.865.928)      |
| 421b  | <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>                |      | (3.381.060.221)        | 17.539.458.435         |
| 422   | 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản             |      |                        |                        |
| 430   | <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>            |      |                        |                        |
| 431   | 1. Nguồn kinh phí                                |      |                        |                        |
| 432   | 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ             |      |                        |                        |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                       |      | <b>416.794.358.669</b> | <b>420.445.308.272</b> |

Lê Thu Trang  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 05 tháng 07 năm 2022

Nguyễn Thị Yên  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy  
Chủ tịch HĐQT

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: đồng

| Mã số | CHỈ TIÊU                                   | Thuyết minh | Kỳ này          | Kỳ trước      |
|-------|--------------------------------------------|-------------|-----------------|---------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ    | VI.01       | 1.427.402.184   | 2.145.235.643 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ                      |             |                 |               |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp d/vụ | VI.02       | 1.427.402.184   | 2.145.235.643 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                        | VI.03       | 438.151.085     | 1.342.672.138 |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp d/vụ   |             | 989.251.099     | 802.563.505   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính           | VI.04       | 480.306.738     | 1.553.714.893 |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                       | VI.05       | 1.333.195.546   | 258.311.315   |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                |             |                 |               |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                        |             |                 |               |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp            | VI.06       | 3.417.422.512   | 2.975.114.475 |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD        |             | (3.281.060.221) | (877.147.392) |
| 31    | 11. Thu nhập khác                          | VI.07       |                 | 4.583.142     |
| 32    | 12. Chi phí khác                           | VI.08       | 100.000.000     |               |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                         |             | (100.000.000)   | 4.583.142     |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế      |             | (3.381.060.221) | (872.564.250) |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành            | VI.09       |                 |               |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại             | VI.10       |                 |               |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                |             | (3.381.060.221) | (872.564.250) |
| 61    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu               |             |                 |               |
| 62    | 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu             |             |                 |               |

Lê Thu Trang  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 05 tháng 07 năm 2022

Nguyễn Thị Yên  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy  
Chủ tịch HĐQT



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng

| Mã số | Chỉ tiêu                                                                         | TM | Kỳ này           | Kỳ trước         |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|----|------------------|------------------|
|       | <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                |    |                  |                  |
| 01    | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                          |    | (3.381.060.221)  | (872.564.250)    |
|       | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                      |    | 203.365.715      | (1.392.697.742)  |
| 02    | - Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư                                                    |    | 294.787.566      | 294.787.566      |
| 03    | - Các khoản dự phòng                                                             |    | 388.884.887      | (133.770.415)    |
| 04    | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                              |    | -                | -                |
| 05    | - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư                                                   |    | (480.306.738)    | (1.553.714.893)  |
| 08    | 3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động            |    | (3.177.694.506)  | (2.265.261.992)  |
| 09    | - (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                 |    | (9.647.041.224)  | 9.590.819.102    |
| 10    | - (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                                       |    |                  | 933.326.556      |
| 11    | - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) |    | (269.889.382)    | (7.526.494.349)  |
| 12    | - (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                  |    | 185.684.983      | 19.111.538       |
| 14    | - Tiền lãi vay đã trả                                                            |    | -                | -                |
| 15    | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                              |    | -                | -                |
| 16    | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                          |    | -                | -                |
| 17    | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                          |    | -                | -                |
| 20    | Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh                                          |    | (12.908.940.129) | 751.500.855      |
|       | <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                   |    |                  |                  |
| 21    | 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                   |    | -                | -                |
| 22    | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản                                      |    | -                | -                |
| 23    | 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác                              |    | (11.726.319.809) | (15.000.973.800) |
| 24    | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác                          |    | 9.015.303.379    | 9.539.948.229    |
| 25    | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                       |    | (1.807.700.000)  | (200.000.000)    |
| 26    | 6. Tiền thu hồi tiền góp vốn vào đơn vị khác                                     |    |                  | 1.600.000.000    |
| 27    | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                           |    | 480.306.738      | 1.553.714.893    |
|       | Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư                                              |    | (4.038.409.692)  | (2.507.310.678)  |
|       | <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                               |    |                  |                  |
| 34    | 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                           |    | -                | -                |
| 36    | 6. Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu                                          |    | -                | -                |
| 40    | Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính                                           |    | -                | -                |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                   |    | (16.947.349.821) | (1.755.809.823)  |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                 |    | 50.786.585.128   | 23.011.688.709   |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái                                           |    |                  |                  |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                 |    | 33.839.235.307   | 21.255.878.886   |



Lê Thu Trang  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 05 tháng 07 năm 2022



Nguyễn Thị Yến  
Kế toán trưởng



Trần Quốc Huy  
Chủ tịch HĐQT

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tiền thân là Công ty CP Địa ốc Dầu khí được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102380872 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 22 tháng 03 năm 2021 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

2 **Lĩnh vực kinh doanh:** Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh Bất động sản.

#### 3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư tạo lập nhà; công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Dịch vụ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng ...); Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản).

#### 4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng, kể từ ngày 01/01 đến ngày 31/12

#### 5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:

Trong năm tài chính, hoạt động của Công ty không có đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

#### 6 Cấu trúc doanh nghiệp:

Tại ngày 30/06/2022, Công ty có 01 công ty con, 01 Công ty liên kết.

| Tên công ty                               | Địa chỉ trụ sở chính                                          | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| Công ty cổ phần sản xuất Công nghiệp IPC  | KCN Âu Lâu, xã Âu Lâu, thành phố Yên Bái                      | Sản xuất, thương mại       | 80%           | 80%                    | 80%           |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn thông | Lô E1.2 đường Phạm Hùng, P Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội. | Kinh doanh Bất động sản    | 50,5%         | 50,5%                  | 50,5%         |



Tại ngày 30/06/2022, Công ty có 02(hai) đơn vị trực thuộc, hạch toán phụ thuộc:

| Tên đơn vị                 | Địa chỉ                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Sàn giao dịch Bất động sản | Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội |
| Ban QL điều hành Dự án CV4 | Số 2A, phố Đỗ Quang, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội |

## 7 Tuyên bố về khả năng so sánh

Báo cáo tài chính được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin.

## II NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

## III CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

### 2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán.

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## IV CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính được ghi nhận theo hướng dẫn tại Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính – “ Hướng dẫn Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính”.

#### *Ghi nhận ban đầu*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền, các khoản đầu tư, phải thu khách hàng, phải thu khác.

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.



Công nợ tài chính của công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả.

### ***Giá trị sau ghi nhận ban đầu***

Hiện tại chưa có quy định, hướng dẫn về đánh giá lại công cụ tài chính sau lần ghi nhận ban đầu.

## **2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## **3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

### ***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc (*giá mua cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng*) trừ khoản lãi dồn tích trước ngày mua thực nhận (nếu có). Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận tại thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu (*đối với chứng khoán niêm yết là thời điểm khớp lệnh T+0; đối với chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật*). Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá trị ban đầu trừ các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

### ***Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết***

Công ty con, công ty liên kết mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con, Công ty liên kết sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí có liên quan. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

***Các khoản cho vay:*** Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

***Dự phòng đầu tư tài chính:*** Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù đắp cho các khoản lỗ trước đó đã được trích lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị của chúng trong điều kiện giả định không có khoản dự phòng nào được trích lập.

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính được tính toán trên cơ sở hướng dẫn quy định tại Thông tư số 48/2019TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08/08/2019.

#### **4 Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu**

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết).

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.



Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi kết thúc niên độ kế toán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được tính toán trên cơ sở hướng dẫn quy định tại Thông tư số 48/2019TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08/08/2019.

#### **5 Nguyên tắc kế toán Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác liên quan trực tiếp phát sinh để có được hàng tồn ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

#### **6 Nguyên tắc kế toán Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Phương pháp khấu hao áp dụng : TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

#### **7 Nguyên tắc kế toán các khoản Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### **8 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).

b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ nguyên tắc: Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình, hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình, hạng mục được xác định đã bán.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

#### **10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận khi Công ty nhận được tiền khách hàng trả trước liên quan đến các khoản sau: Khách hàng trả trước tiền thuê tài sản; Tiền lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay; Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...



Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ và ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ, căn cứ thời gian, kỳ hạn của số tiền nhận trước.

## **11 Nguyên tắc kế toán Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu được phân phối từ lợi nhuận sau thuế của công ty, trong quá trình hoạt động, các nguồn quỹ này được quản lý và sử dụng theo điều lệ của công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

## **12 Nguyên tắc kế toán Doanh thu**

### ***a. Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản

### ***b. Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
  - Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
  - Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
  - Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.



Đối với trường hợp cho thuê tài sản, có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh nghiệp có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

+ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

+ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

+ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

+ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Các doanh nghiệp ghi nhận doanh thu trên tổng số tiền nhận trước trong trường hợp này phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về:

+ Chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê;

+ Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu trong kỳ đối với khả năng tạo tiền, rủi ro trong việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ trong tương lai.

#### **c. Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

#### **d. Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;

- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;

- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);

- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);

- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;

- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

### **13 Nguyên tắc kế toán Giá vốn**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

### **14 Nguyên tắc kế toán Chi phí quản lý doanh nghiệp, Chi phí bán hàng**

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

### **15 Nguyên tắc kế toán Các khoản thuế**

Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.



## V . Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng Cân đối kế toán

Đơn vị tính: đồng

| 01 . TIỀN                | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                 | 22.991.586.175        | 10.390.432.648        |
| Tiền gửi không kỳ hạn    | 4.847.649.132         | 33.374.386.382        |
| Tiền và tương đương tiền | 6.000.000.000         | 7.021.766.098         |
| <b>Cộng</b>              | <b>33.839.235.307</b> | <b>50.786.585.128</b> |

## 02 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (Xem tại Phụ lục số 01)

| 03 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG                 | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
|----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                              | <b>3.388.744.614</b> | <b>3.505.862.314</b> |
| Công ty CP Nhơn Trạch 2                      | 1.140.250.000        | 1.140.250.000        |
| Công ty CP LICOGI 16                         | 100.174.136          | 100.174.136          |
| Công ty Cổ phần Sản xuất công nghiệp IPC     | 76.140.000           | 140.990.860          |
| Các đối tượng khác (Phải thu mua bán căn hộ) | 2.072.180.478        | 2.124.447.318        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>3.388.744.614</b> | <b>3.505.862.314</b> |

## 04 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

## Ngắn hạn

C/ty CP XL BĐS Điện lực Dầu khí VN [1]

Công ty TNHH Quảng Phát [2]

Các đối tượng khác

## Cộng

|             | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
|             | 17.704.538.951        | 17.704.538.951        |
|             | 13.300.000.000        | 13.300.000.000        |
|             | 5.768.913.458         | 5.747.872.262         |
| <b>Cộng</b> | <b>36.773.452.409</b> | <b>36.752.411.213</b> |

[1] Giá trị trả trước cho bên bán liên quan đến hợp đồng số 43/2009/HĐXD/PVLPL-PVPLC ngày 08/05/2009 về việc thi công Công trình B1 Trường Sa. Hiện tại Công trình này đã hoàn thành. Tuy nhiên các bên chưa thực hiện quyết toán được.

[2] Giá trị ứng trước (35%) theo Hợp đồng số 1210/2018/HĐMB/QP-VPRO ngày 12/10/2018 về việc mua bán các loại đá khối. Thời gian thực hiện hợp đồng 2018-2019. Do bên bán chưa cung cấp được loại đá khối đạt tiêu chuẩn nên hợp đồng chưa thực hiện.

## 05 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

## Ngắn hạn

Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông [1]

Công ty cổ phần Sản xuất Công nghiệp IPC [2]

## Cộng

|             | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
|             | 11.492.220.000        | 11.492.220.000        |
|             |                       | 2.000.000.000         |
| <b>Cộng</b> | <b>11.492.220.000</b> | <b>13.492.220.000</b> |

[1] Hợp đồng mượn tiền ngày 17/10/2018 giữa Công ty CP Đầu tư Nhà đất Việt và Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông; số tiền cho mượn là 14 tỷ đồng được chuyển chi tiết thành 4 đợt; biện pháp bảo đảm hợp đồng bằng tài sản của Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn Thông là dự án Nam Đàn Plaza. Hoạt động cho vay không lãi suất.

[2] Thỏa thuận số 01/2021/VPR-IPC ngày 13/05/2021. Mức lãi suất cho mượn 5%/năm

**06 . PHẢI THU KHÁC**

| Khoản mục                             | Số cuối kỳ            |                         | Số đầu năm            |                         |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                       | Giá trị               | Dự phòng                | Giá trị'              | Dự phòng                |
| <b>Ngắn hạn</b>                       | <b>67.102.608.663</b> | <b>(48.309.251.260)</b> | <b>56.574.155.823</b> | <b>(48.323.801.260)</b> |
| <b>Tạm ứng</b>                        | <b>16.973.810.546</b> | <b>(2.467.040.546)</b>  | <b>6.460.360.546</b>  | <b>(2.467.040.546)</b>  |
| Nguyễn Văn Quyết [1]                  | 2.178.778.985         | (2.178.778.985)         | 2.178.778.985         | (2.178.778.985)         |
| Bùi Quang Minh                        | 130.000.000           |                         | 130.000.000           | -                       |
| Nguyễn Lê Đình                        |                       |                         |                       |                         |
| Khánh                                 | 1.300.000.000         |                         | 1.300.000.000         | -                       |
| Trần Quốc Huy                         | 13.039.020.000        |                         | 2.539.020.000         | -                       |
| Các đối tượng khác                    | 326.011.561           | (288.261.561)           | 312.561.561           | (288.261.561)           |
| <b>Phải thu khác</b>                  | <b>47.344.034.999</b> | <b>(45.842.210.714)</b> | <b>47.358.584.999</b> | <b>(45.856.760.714)</b> |
| C/ty CP Bất động sản Việt Nam[2]      | 156.651.200           | (156.651.200)           | 171.201.200           | (171.201.200)           |
| C/ty CP ĐTTMDV Hưng Thịnh Phát [3]    | 4.647.859.576         | (4.647.859.576)         | 4.647.859.576         | (4.647.859.576)         |
| Công ty CP Xây lắp BĐS Dầu khí VN [4] | 3.388.587.591         | (3.388.587.591)         | 3.388.587.591         | (3.388.587.591)         |
| Công ty CP Tập đoàn Trí tuệ Việt [5]  | 2.400.000.000         | (2.400.000.000)         | 2.400.000.000         | (2.400.000.000)         |
| Hoàng Ngọc Sáu [6]                    | 19.084.985.308        | (19.084.985.308)        | 19.084.985.308        | (19.084.985.308)        |
| Các đối tượng khác                    | 17.665.951.324        | (16.164.127.039)        | 17.665.951.324        | (16.164.127.039)        |
| <b>Dư nợ TK 338</b>                   | <b>2.784.763.118</b>  |                         | <b>2.755.210.278</b>  |                         |
| <b>Dài hạn</b>                        | <b>230.000.000</b>    |                         | <b>230.000.000</b>    |                         |
| Ký cược ký quỹ                        | 230.000.000           |                         | 230.000.000           |                         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>67.332.608.663</b> | <b>(48.309.251.260)</b> | <b>56.804.155.823</b> | <b>(48.323.801.260)</b> |

[1] Tạm ứng cho CBNV từ 2010-2013.

[2] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến sai phạm của Ông Hoàng Ngọc Sáu nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty về việc thuê không hơn 1.000 m2 sàn của Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Nam (VNLand) để làm sàn giao dịch bất động sản. .

[3] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2011 liên quan đến việc Công ty ký với Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Hưng Thịnh Phát (Công ty HTP) hợp đồng độc quyền phân phối căn hộ chung cư Petro Vietnam Landmark và uỷ quyền cho Công ty HTP thu 15% giá trị căn hộ của khách hàng sau đó chuyển cho Công ty.

[4] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2012, chủ yếu bao gồm khoản 3,26 tỷ đồng là số tiền Công ty phạt Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực dầu khí Việt Nam do chậm tiến độ trong việc triển khai dự án chung cư B1 Trường Sa. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Xây lắp Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam chưa chấp nhận khoản phạt này.

[5] Khoản phải thu phát sinh từ năm 2010 liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4, trong đó phần góp vốn tương ứng của TTV có giá trị là 8,4 tỷ đồng. Khoản phải thu phản ánh số tiền còn lại TTV chưa thanh toán cho Công ty.

[6] Căn cứ quyết định 112/QĐ-CTHADS ngày 04/01/2019 của Cục thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội về việc ủy thác thi hành án (Vụ án Ô.Hoàng Ngọc Sáu – VNLand). Công ty đã điều chỉnh số liệu theo phán quyết phải thu Ông Sáu 19.084.985.308 đồng

**07 . NỢ XẤU( Xem phụ lục số 02)**



**08 . HÀNG TỒN KHO**

| Khoản mục                    | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
|------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                              | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Hàng hóa bất động sản<br>[*] | 18.276.164.545        |          | 18.276.164.545        |          |
| <b>Cộng</b>                  | <b>18.276.164.545</b> |          | <b>18.276.164.545</b> |          |

[\*] - Giá trị Sàn thương mại Dự án Chung cư Linh Tây.

**09 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                 | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| a) Ngắn hạn                     | 196.667.533        | 382.352.516        |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 196.667.533        | 382.352.516        |
| b) Dài hạn                      | 35.081.972         | 35.081.972         |
| Chi phí trả trước dài hạn khác  | 35.081.972         | 35.081.972         |
| <b>Cộng (a+b)</b>               | <b>231.749.505</b> | <b>417.434.488</b> |

**10 . TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

| Khoản mục              | Phương tiện vận tải | Thiết bị quản lý | Tổng cộng     |
|------------------------|---------------------|------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                     |                  |               |
| Số đầu năm             | 3.977.949.910       | 1.539.064.210    | 5.517.014.120 |
| Mua trong năm          |                     |                  |               |
| Số cuối kỳ             | 3.977.949.910       | 1.539.064.210    | 5.517.014.120 |
| <b>Hao mòn lũy kế</b>  |                     |                  |               |
| Số đầu năm             | 1.447.764.628       | 828.358.978      | 2.276.123.606 |
| Khấu hao năm nay       | 217.336.662         | 77.450.904       | 294.787.566   |
| Số cuối kỳ             | 1.665.101.290       | 905.809.882      | 2.570.911.172 |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                     |                  |               |
| Số đầu năm             | 2.530.185.282       | 710.705.232      | 3.240.890.514 |
| Số cuối kỳ             | 2.312.848.620       | 633.254.328      | 2.946.102.948 |

**11 . TÀI SẢN DỠ DANG**

|                                     | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí SXKD dở dang dài hạn</b> |                       |                       |
| Dự án TTTM DV VH TT CV 4.4 [*]      | 26.410.386.491        | 26.410.386.491        |
| Chi phí SXKD dở dang khác           | 312.649.331           | 312.649.331           |
| <b>Cộng</b>                         | <b>26.723.035.822</b> | <b>26.723.035.822</b> |

[\*] Dự án CV4.4 đã từ lâu không triển khai.

**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|                                                                  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                  |                       |                       |
| Viện Dầu khí Việt Nam (*)                                        | 13.933.972.603        | 13.933.972.603        |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng Cát Tường                             | 1.739.800.000         | 1.739.800.000         |
| Các nhà cung cấp khác (Có số dư nhỏ hơn 10%<br>Tổng nợ phải trả) | 2.570.536.890         | 2.583.945.744         |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>18.244.309.493</b> | <b>18.257.718.347</b> |



[\*] Khoản phải trả theo Hợp đồng chuyển nhượng số 0106/2011/PVL-VPI ngày 06 tháng 01 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17 tháng 06 năm 2011. Hiện tại giữa hai bên đang không có sự thống nhất về số nợ phải trả này do cơ sở tính lãi

| 13 . NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC                                        |                      | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |                      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                 |                      |                        |                        |                      |
| Dự án Linh Tây Tower - Quận Thủ Đức                             |                      | 59.091.279             | 59.091.279             |                      |
| Các đối tượng khác                                              |                      | 4.143.342.510          | 4.143.342.510          |                      |
| <b>Cộng</b>                                                     |                      | <b>4.202.433.789</b>   | <b>4.202.433.789</b>   |                      |
| <b>14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC</b>                 |                      |                        |                        |                      |
| Chỉ tiêu                                                        | Số đầu năm           | Số tăng                | Số giảm                | Số cuối kỳ           |
| <b>THUẾ PHẢI THU</b>                                            | <b>6.687.911.957</b> | <b>3.000.000</b>       | <b>3.000.000</b>       | <b>6.687.911.957</b> |
| Thuế TNDN                                                       | 6.382.977.802        |                        |                        | 6.382.977.802        |
| Thuế khác                                                       | 304.934.155          | 3.000.000              | 3.000.000              | 304.934.155          |
| <b>THUẾ PHẢI NỘP</b>                                            | <b>168.377.154</b>   | <b>69.441.257</b>      | <b>136.905.878</b>     | <b>100.912.533</b>   |
| Thuế TNCN                                                       | 168.377.154          | 69.441.257             | 136.905.878            | 100.912.533          |
| <b>15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ</b>                                    |                      | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |                      |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                 |                      |                        |                        |                      |
| Chi phí Công trình B1 Trường Sa                                 |                      | 15.029.185.048         | 15.029.185.048         |                      |
| Chi phí Dự án Linh Tây                                          |                      | 5.209.478.028          | 5.209.478.028          |                      |
| Chi phí phải trả khác                                           |                      | 4.800.000              | 4.800.000              |                      |
| <b>Cộng</b>                                                     |                      | <b>20.243.463.076</b>  | <b>20.243.463.076</b>  |                      |
| <b>16 . PHẢI TRẢ KHÁC</b>                                       |                      | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |                      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                              |                      | <b>108.658.416.124</b> | <b>108.651.123.124</b> |                      |
| Kinh phí công đoàn                                              |                      | 64.663.404             | 57.370.404             |                      |
| Bảo hiểm xã hội                                                 |                      | 15.354.431             | 15.354.431             |                      |
| Phải trả khác                                                   |                      | 108.576.362.708        | 108.576.362.708        |                      |
| <i>Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex [1]</i> |                      | <i>6.353.320.000</i>   | <i>6.353.320.000</i>   |                      |
| <i>Cục Thi hành án dân sự tp Hà Nội [2]</i>                     |                      | <i>99.978.400.000</i>  | <i>99.978.400.000</i>  |                      |
| <i>Phí bảo trì Dự án Linh Tây</i>                               |                      |                        |                        |                      |
| <i>Các đối tượng khác</i>                                       |                      | <i>2.244.642.708</i>   | <i>2.244.642.708</i>   |                      |
| Dư có phải thu khác                                             |                      | 2.035.581              | 2.035.581              |                      |
| <b>16 . PHẢI TRẢ KHÁC</b>                                       |                      | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu năm</b>      |                      |
| <b>b) Dài hạn</b>                                               |                      | <b>780.288.700</b>     | <b>780.288.700</b>     |                      |
| Ký cược                                                         |                      | 780.288.700            | 780.288.700            |                      |
| <b>Cộng (a+b)</b>                                               |                      | <b>109.438.704.824</b> | <b>109.431.411.824</b> |                      |

[1] Khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1081/2007 ngày 17/12/2007 để triển khai Dự án CV4.4. Theo cam kết của các bên, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex góp vốn hợp tác đầu tư với tỷ lệ 30%.

[2] Khoản phải nộp lại để đảm bảo thi hành án về bồi thường theo quyết định của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại bản án số 224/2016/HSST ngày 23/6/2016 và bản án số 134/2017/HSPT ngày 15/3/2017 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 649/QĐ-CTHADS ngày 29/01/2018 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hà Nội liên quan đến khoản tiền đã thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuyên Thái Bình Dương - nay là Công ty CP Địa ốc Dầu khí Viễn thông (PVT) theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 66/2010/PVPL-MN ký ngày 02/4/2010 để chuyển nhượng 12.120.000 cổ phần cho Công ty Cổ phần Xây dựng Minh Ngân. Theo thông báo số 2979/NV-THADS ngày 16/7/2020, Cục thi hành án dân sự đã bán đấu giá số CP trên, khách hàng mua CP đang trong quá trình hoàn tất thủ tục để nộp tiền.

| 17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN | Số cuối kỳ        | Số đầu năm        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dài hạn                       |                   |                   |
| Hoạt động cho thuê mặt bằng   | 90.098.182        | 90.098.182        |
| Cộng                          | <u>90.098.182</u> | <u>90.098.182</u> |

## 19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| Chỉ tiêu             | Vốn Chủ sở hữu  | Quỹ Đầu tư Phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng Cộng       |
|----------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|
| Năm trước            |                 |                       |                          |                 |
| 1. Số dư đầu năm     | 500.000.000.000 | 12.675.912.755        | (264.565.865.928)        | 248.110.046.827 |
| 2. Số tăng trong năm |                 |                       | 17.539.458.435           | 17.539.458.435  |
| - Lãi năm nay        |                 |                       | 17.539.458.435           | 17.539.458.435  |
| 3. Số giảm trong năm |                 |                       |                          |                 |
| - Giảm khác          |                 |                       |                          |                 |
| 4. Số cuối năm       | 500.000.000.000 | 12.675.912.755        | (247.026.407.493)        | 265.649.505.262 |
| Năm nay              |                 |                       |                          |                 |
| 1. Số đầu năm        | 500.000.000.000 | 12.675.912.755        | (247.026.407.493)        | 265.649.505.262 |
| 2. Số tăng trong kỳ  |                 |                       | (3.381.060.221)          | (3.381.060.221) |
| - Lãi(lỗ) kỳ này     |                 |                       | (3.381.060.221)          | (3.381.060.221) |
| 3. Số giảm trong kỳ  |                 |                       |                          |                 |
| -Giảm khác           |                 |                       |                          |                 |
| 4. Số cuối kỳ        | 500.000.000.000 | 12.675.912.755        | (250.407.467.714)        | 262.268.445.041 |

### 19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| Danh sách cổ đông góp vốn | Tỉ lệ(%) | Số cuối kỳ             | Tỉ lệ(%) | Số đầu năm             |
|---------------------------|----------|------------------------|----------|------------------------|
| Các cổ đông               |          | 500.000.000.000        |          | 500.000.000.000        |
| Cộng                      |          | <u>500.000.000.000</u> |          | <u>500.000.000.000</u> |

### 19.3 Các giao dịch về Vốn chủ sở hữu

|                       | Kỳ này                 | Kỳ trước               |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Vốn góp đầu năm       | 500.000.000.000        | 500.000.000.000        |
| Vốn góp tăng trong kỳ |                        |                        |
| Vốn góp giảm trong kỳ |                        |                        |
| Vốn góp cuối kỳ       | <u>500.000.000.000</u> | <u>500.000.000.000</u> |



|      |                                                           | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 19.4 | <b>Cổ phiếu</b>                                           |                       |                       |
|      | Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                       | 50.000.000            | 50.000.000            |
|      | Số lượng cổ phiếu đã chào bán ra công chúng               |                       |                       |
|      | <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                 | 50.000.000            | 50.000.000            |
|      | Số lượng cổ phiếu đã mua lại                              |                       |                       |
|      | <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                 |                       |                       |
|      | Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                           | 50.000.000            | 50.000.000            |
|      | <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                 |                       |                       |
|      | Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành                           | 10.000 đ/CP           | 10.000 đ/CP           |
| 19.5 | <b>Các Quỹ của doanh nghiệp</b>                           | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|      | Quỹ Đầu tư phát triển                                     | 12.675.912.755        | 12.675.912.755        |
|      | Cộng                                                      | <u>12.675.912.755</u> | <u>12.675.912.755</u> |
| VI   | <b>THUYẾT MINH BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC</b>              |                       |                       |
|      | <b>TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH</b> |                       |                       |
| 01   | <b>. DOANH THU</b>                                        | <u>Kỳ này</u>         | <u>Kỳ trước</u>       |
|      | Hoạt động kinh doanh Bất động sản                         |                       | 753.141.328           |
|      | Hoạt động cung cấp dịch vụ                                | 1.427.402.184         | 1.392.094.315         |
|      | Cộng                                                      | <u>1.427.402.184</u>  | <u>2.145.235.643</u>  |
| 02   | <b>. DOANH THU THUẦN</b>                                  | <u>Kỳ này</u>         | <u>Kỳ trước</u>       |
|      | Hoạt động kinh doanh Bất động sản                         |                       | 753.141.328           |
|      | Hoạt động cung cấp dịch vụ                                | 1.427.402.184         | 1.392.094.315         |
|      | Cộng                                                      | <u>1.427.402.184</u>  | <u>2.145.235.643</u>  |
| 03   | <b>. GIÁ VỐN</b>                                          | <u>Kỳ này</u>         | <u>Kỳ trước</u>       |
|      | Hoạt động kinh doanh Bất động sản                         |                       | 933.326.556           |
|      | Hoạt động cung cấp dịch vụ                                | 438.151.085           | 409.345.582           |
|      | Cộng                                                      | <u>438.151.085</u>    | <u>1.342.672.138</u>  |
| 04   | <b>. DOANH THU TÀI CHÍNH</b>                              | <u>Kỳ này</u>         | <u>Kỳ trước</u>       |
|      | Lãi tiền gửi                                              | 131.655.117           | 151.448.494           |
|      | Lãi kinh doanh chứng khoán                                | 348.651.621           | 1.399.266.399         |
|      | Doanh thu tài chính khác                                  |                       | 3.000.000             |
|      | Cộng                                                      | <u>480.306.738</u>    | <u>1.553.714.893</u>  |
| 05   | <b>. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>                                | <u>Kỳ này</u>         | <u>Kỳ trước</u>       |
|      | Dự phòng đầu tư tài chính                                 | 403.434.887           | (133.770.415)         |
|      | Lỗ và Chi phí kinh doanh chứng khoán                      | 929.760.659           | 322.036.104           |
|      | Chi phí tài chính khác                                    |                       | 70.045.626            |
|      | Cộng                                                      | <u>1.333.195.546</u>  | <u>258.311.315</u>    |

|                                          | Kỳ này               | Kỳ trước             |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>06 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b> |                      |                      |
| Chi phí nhân viên                        | 1.378.930.939        | 1.369.198.210        |
| Chi phí khấu hao                         | 169.646.814          | 224.821.731          |
| Chi phí CCDC                             | 61.671.618           | 27.433.309           |
| Chi phí mua ngoài                        | 1.751.923.141        | 1.298.308.421        |
| Chi phí bằng tiền                        | 69.800.000           | 55.352.804           |
| Tăng(giảm) dự phòng nợ phải thu          | (14.550.000)         |                      |
| <b>Cộng</b>                              | <b>3.417.422.512</b> | <b>2.975.114.475</b> |
| <b>07 . THU NHẬP KHÁC</b>                | <b>Kỳ này</b>        | <b>Kỳ trước</b>      |
| Thu nhập khác                            |                      | 4.583.142            |
| <b>Cộng</b>                              |                      | <b>4.583.142</b>     |
| <b>08 . CHI PHÍ KHÁC</b>                 | <b>Kỳ này</b>        | <b>Kỳ trước</b>      |
| Chi phí khác                             | 100.000.000          |                      |
| <b>Cộng</b>                              | <b>100.000.000</b>   |                      |
| <b>09 CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>              | <b>Kỳ này</b>        | <b>Kỳ trước</b>      |
| Tổng thu nhập trước thuế (1)             | (3.381.060.221)      | (872.564.250)        |
| Các khoản điều chỉnh tăng (2)            |                      |                      |
| Chuyển lỗ năm trước (3)                  |                      |                      |
| Tổng thu nhập tính thuế (4=1+2-3)        | (3.381.060.221)      | (872.564.250)        |
| Thuế TNDN phải nộp (5=4x20%)             |                      |                      |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành              |                      |                      |
| <b>10 . CHI PHÍ SXKD THEO YẾU TỐ</b>     | <b>Kỳ này</b>        | <b>Kỳ trước</b>      |
| Chi phí nhân công                        | 1.378.930.939        | 1.369.198.210        |
| Chi phí CCDC                             | 61.671.618           | 27.433.309           |
| Chi phí Khấu hao                         | 294.787.566          | 224.821.731          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                | 2.064.933.474        | 1.707.654.003        |
| Chi phí bằng tiền khác                   | 69.800.000           | 55.352.804           |
| Tăng(giảm) dự phòng nợ phải thu          |                      |                      |
| <b>Cộng</b>                              | <b>3.870.123.597</b> | <b>3.384.460.057</b> |

**VIII THÔNG TIN KHÁC****01 . SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**02 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN****2.1 . CÁC BÊN LIÊN QUAN****Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông  
 Công ty Cổ phần Sản xuất Công nghiệp IPC  
 Trần Quốc Huy  
 Bùi Quang Minh

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
 Công ty con  
 Chủ tịch HĐQT  
 Thành viên HĐQT



**2.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**a) . Giao dịch Tạm ứng (bù trừ tăng giảm)**

| <u>Tổ chức - Cá nhân</u> | <u>Kỳ này</u>         | <u>Kỳ trước</u>        |
|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| Trần Quốc Huy            | 10.500.000.000        | (3.000.000.000)        |
| <b>Cộng</b>              | <b>10.500.000.000</b> | <b>(3.000.000.000)</b> |

**b) Giao dịch tài chính**

| <u>Tổ chức - Cá nhân</u>                 | <u>Kỳ này</u>        | <u>Kỳ trước</u>      |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Sản xuất Công nghiệp IPC |                      |                      |
| Lãi cho vay phát sinh                    | 6.281.362            |                      |
| Lãi cho vay đã thu                       | 69.722.222           |                      |
| Gốc cho vay                              |                      | 2.000.000.000        |
| Gốc cho vay đã thu                       | 2.000.000.000        |                      |
| <b>Cộng</b>                              | <b>2.076.003.584</b> | <b>2.000.000.000</b> |

**c) Giao dịch bán**

| <u>Tổ chức - Cá nhân</u>                 | <u>Kỳ này</u>      | <u>Kỳ trước</u>   |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Sản xuất Công nghiệp IPC | 141.000.000        | 36.387.105        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>141.000.000</b> | <b>36.387.105</b> |

**2.3 . SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**a) . Nợ phải thu về cho vay - phải thu khác**

| <u>Tên công ty</u>                        | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí Viễn Thông | 11.492.220.000        | 11.492.220.000        |
| Công ty cổ phần SX Công nghiệp IPC        |                       |                       |
| Gốc cho vay                               |                       | 2.000.000.000         |
| Lãi cho vay                               |                       | 63.440.860            |
| Phải thu khác                             | 76.140.000            | 77.550.000            |
| <b>Cộng</b>                               | <b>11.568.360.000</b> | <b>13.633.210.860</b> |

**b) . Nợ phải thu về tạm ứng**

| <u>Tên công ty</u> | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>    |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Trần Quốc Huy      | 13.039.020.000        | 2.539.020.000        |
| Bùi Quang Minh     | 130.000.000           | 130.000.000          |
| <b>Cộng</b>        | <b>13.169.020.000</b> | <b>2.669.020.000</b> |

**03 THU NHẬP HĐQT và BAN GIÁM ĐỐC**

|                                       | <u>Kỳ này</u>      | <u>Kỳ trước</u>    |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tiền lương và các khoản thu nhập khác | 457.988.284        | 353.781.498        |
| <b>Cộng (*)</b>                       | <b>457.988.284</b> | <b>353.781.498</b> |

(\*) Chi tiết tại Phụ lục 04)

**04 . BÁO CÁO BỘ PHẬN (Phụ lục số 03)**

**05 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

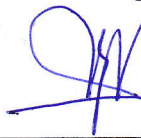
Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Văn phòng Công ty đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh cho các chỉ tiêu của Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2021 của Văn phòng công ty đã được soát xét.



Lê Thu Trang  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 05 tháng 07 năm 2022



Nguyễn Thị Yên  
Kế toán trưởng





**.02 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

| Khoản mục đầu tư                              | Số cuối năm            |                         | Số đầu năm             |                        | PHỤ LỤC SỐ 01          |
|-----------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                               | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá trị sau dự phòng   | Giá gốc                |                        |
| <b>2.1 NGÂN HẠN</b>                           |                        |                         |                        |                        |                        |
| 2.1.1 Đầu tư cổ phiếu                         | 6.829.027.172          | (8.708.688)             | 6.820.318.484          | 3.033.529.039          | 3.010.427.213          |
| 2.1.2 Tiền gửi tiết kiệm                      | 6.829.027.172          | (8.708.688)             | 6.820.318.484          | 3.033.529.039          | 3.010.427.213          |
| <b>2.2 DÀI HẠN</b>                            |                        |                         |                        |                        |                        |
| 2.2.1 Đầu tư vào công ty con                  | 230.659.037.987        | (24.032.588.550)        | 206.626.449.437        | 228.851.337.987        | 205.236.577.462        |
| Công ty cổ phần Sản xuất Công nghiệp IPC [1]  | 2.486.000.000          | -                       | 2.486.000.000          | 1.986.000.000          | 1.986.000.000          |
| 2.2.2 Đầu tư vào công ty L/kết                | 202.465.337.987        | (26.763.574)            | 202.438.574.413        | 202.465.337.987        | 202.438.574.413        |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu Khí Viễn Thông [2] | 202.465.337.987        | (26.763.574)            | 202.438.574.413        | 202.465.337.987        | 202.438.574.413        |
| 2.2.3 Góp vốn vào đơn vị khác                 | 25.707.700.000         | (24.005.824.976)        | 1.701.875.024          | 24.400.000.000         | 812.003.049            |
| Công ty Cổ phần Dầu tư Kỳ                     |                        |                         |                        |                        |                        |
| a/ Cùng [3]                                   | 1.307.700.000          |                         | 1.307.700.000          |                        |                        |
| Công ty CP Bất động sản Xây                   |                        |                         |                        |                        |                        |
| b/ lập Dầu khí Việt Nam [4]                   | 24.400.000.000         | (24.005.824.976)        | 394.175.024            | 24.400.000.000         | 812.003.049            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>237.488.065.159</b> | <b>(24.041.297.238)</b> | <b>213.446.767.921</b> | <b>231.884.867.026</b> | <b>208.247.004.675</b> |

[1] Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, vốn điều lệ của công ty là 70 tỉ đồng. Vốn thực góp tính đến 30/06/2022 của công ty cổ phần Nhà Đất Việt 2.486.000.000 đồng, tương ứng 71,34% giá trị vốn thực góp.

[2] Theo văn bản số 2974/NV-THADS ngày 16/07/2020, thông báo về việc thi hành án dân sự, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã kê biên toàn bộ 12.120.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà đất Việt tại Công ty cổ phần Địa ốc Dầu Khí Viễn Thông để thực hiện đấu giá. Theo tinh thần của thông báo này, khách mua cổ phần đấu giá đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục để nộp tiền.

[3] Góp vốn vào Công ty Dự án là Công ty Cổ phần Dầu tư Kỳ Cùng để thực hiện Dự án Khu ở mới sinh thái Sông Kỳ Cùng, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Tổng giá trị Vốn phải góp 15.450 triệu đồng (chiếm 15% tổng vốn điều lệ của công ty dự án sau khi thành lập). Giá trị phải góp đợt 1 là 3.090 triệu đồng. Giá trị đã góp đến 30/06/2022 là 1.307,7 triệu đồng.

[4] Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại thời điểm 30/06/2022 của Công ty là 10%. Giá trị dự phòng được ghi nhận trên báo cáo tại thời điểm 30/06/2022 là giá trị tính theo Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cp Bất động sản Xây lập Dầu khí Việt Nam tự lập.



## 07 NỢ XẤU

| TT | CHỈ TIÊU                                                        | Số cuối kỳ            |                         |                      | Số đầu năm            |                         |                      |
|----|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
|    |                                                                 | Dư nợ gốc             | Dự phòng                | Giá trị sau dự phòng | Dư nợ gốc             | Dự phòng                | Giá trị sau dự phòng |
| I  | <b>Công nợ 131</b>                                              | <b>1.248.528.636</b>  | <b>(1.248.528.636)</b>  |                      | <b>1.248.528.636</b>  |                         |                      |
|    | Công ty CP LICOGI 16                                            | 100.174.136           | (100.174.136)           |                      | 100.174.136           | (100.174.136)           |                      |
|    | Công ty CP Nhơn Trạch 2                                         | 1.140.250.000         | (1.140.250.000)         |                      | 1.140.250.000         | (1.140.250.000)         |                      |
|    | C/ty CP XD Dầu khí Nghệ An                                      | 770.000               | (770.000)               |                      | 770.000               | (770.000)               |                      |
|    | TCT Điện lực Dầu khí Việt Nam                                   | 7.334.500             | (7.334.500)             |                      | 7.334.500             | (7.334.500)             |                      |
| II | <b>Công nợ 138</b>                                              | <b>45.854.840.624</b> | <b>(45.842.210.714)</b> | <b>12.629.910</b>    | <b>45.869.390.624</b> | <b>(45.856.760.714)</b> | <b>12.629.910</b>    |
|    | Ban quản lý Nhơn Trạch - Đồng Nai                               | 24.949.726            | (24.949.726)            |                      | 24.949.726            | (24.949.726)            |                      |
|    | Ban điều hành dự án VPI phía Nam                                | 228.951.632           | (228.951.632)           |                      | 228.951.632           | (228.951.632)           |                      |
|    | Bùi Bá Thiện                                                    | 70.931.740            | (70.931.740)            |                      | 70.931.740            | (70.931.740)            |                      |
|    | Bùi Bách                                                        | 259.740               | (259.740)               |                      | 259.740               | (259.740)               |                      |
|    | Chi nhánh Công ty tại Quỳnh Lưu (TT DV TM & KS Quỳnh Lưu Plaza) | 240.923.591           | (240.923.591)           |                      | 240.923.591           | (240.923.591)           |                      |
|    | Chu Ngọc Dũng                                                   | 480.701.815           | (480.701.815)           |                      | 480.701.815           | (480.701.815)           |                      |
|    | Công ty CP Bất động sản VN                                      | 156.651.200           | (156.651.200)           |                      | 171.201.200           | (171.201.200)           |                      |
|    | Ông Hoàng Ngọc Sáu                                              | 19.084.985.308        | (19.084.985.308)        |                      | 19.084.985.308        | (19.084.985.308)        |                      |
|    | Công ty CP tập đoàn Trí tuệ Việt                                | 2.400.000.000         | (2.400.000.000)         |                      | 2.400.000.000         | (2.400.000.000)         |                      |
|    | C/ty CP XL BĐS Điện lực Dầu khí VN                              | 3.388.587.591         | (3.388.587.591)         |                      | 3.388.587.591         | (3.388.587.591)         |                      |
|    | Công ty CP ĐT TM DV Hưng Thịnh Phát                             | 4.647.859.576         | (4.647.859.576)         |                      | 4.647.859.576         | (4.647.859.576)         |                      |
|    | Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí                                  | 2.722.601.459         | (2.722.601.459)         |                      | 2.722.601.459         | (2.722.601.459)         |                      |
|    | Lê Danh Trung                                                   | 87.404.000            | (87.404.000)            |                      | 87.404.000            | (87.404.000)            |                      |
|    | Lê Thiện Thảo                                                   |                       |                         |                      |                       |                         |                      |
|    | Lê Tiến Dũng                                                    | 866.970               | (866.970)               |                      | 866.970               | (866.970)               |                      |
|    | Lê Việt Hưng                                                    | 43.386.785            | (43.386.785)            |                      | 43.386.785            | (43.386.785)            |                      |



## 07 NỢ XẤU

| TT | CHỈ TIÊU                       | Số cuối kỳ    |                 |                      | Số đầu năm    |                 |                      |
|----|--------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|---------------|-----------------|----------------------|
|    |                                | Dư nợ gốc     | Dự phòng        | Giá trị sau dự phòng | Dư nợ gốc     | Dự phòng        | Giá trị sau dự phòng |
|    | Nguyễn Duy Trinh               | 1.073.850.000 | (1.073.850.000) |                      | 1.073.850.000 | (1.073.850.000) |                      |
|    | Nguyễn Mạnh Hà                 | 55.471.500    | (55.471.500)    |                      | 55.471.500    | (55.471.500)    |                      |
|    | Nguyễn Nam Sơn                 | 330.000.000   | (330.000.000)   |                      | 330.000.000   | (330.000.000)   |                      |
|    | Nguyễn Thu Hiền                | 26.200.000    | (26.200.000)    |                      | 26.200.000    | (26.200.000)    |                      |
|    | Nguyễn Thu Trang               | 50.000.000    | (50.000.000)    |                      | 50.000.000    | (50.000.000)    |                      |
|    | Nguyễn Thế Giang               | 1.305.275.904 | (1.305.275.904) |                      | 1.305.275.904 | (1.305.275.904) |                      |
|    | Nguyễn Thế Hưng                | 1.489.916.210 | (1.489.916.210) |                      | 1.489.916.210 | (1.489.916.210) |                      |
|    | Nguyễn Đình Hải                | 771.153       | (771.153)       |                      | 771.153       | (771.153)       |                      |
|    | Nguyễn Đình Hùng               | 826.590       | (826.590)       |                      | 826.590       | (826.590)       |                      |
|    | Nguyễn Đình Trung              | 2.733.965.290 | (2.733.965.290) |                      | 2.733.965.290 | (2.733.965.290) |                      |
|    | Phạm Phương Duy                | 207.680.221   | (207.680.221)   |                      | 207.680.221   | (207.680.221)   |                      |
|    | Phạm Thanh Thủy                | 104.346.168   | (94.967.970)    | 9.378.198            | 104.346.168   | (94.967.970)    | 9.378.198            |
|    | Phạm Đình Nam                  | 26.000.000    | (26.000.000)    |                      | 26.000.000    | (26.000.000)    |                      |
|    | Bảo hiểm thất nghiệp của CBCNV | 17.738.932    | (14.487.220)    | 3.251.712            | 17.738.932    | (14.487.220)    | 3.251.712            |
|    | Trương Thanh Hải               | 100.000.000   | (100.000.000)   |                      | 100.000.000   | (100.000.000)   |                      |
|    | Trần Anh Dũng                  | 1.783.959     | (1.783.959)     |                      | 1.783.959     | (1.783.959)     |                      |
|    | Trần Tiến Dũng                 | 1.301.199.000 | (1.301.199.000) |                      | 1.301.199.000 | (1.301.199.000) |                      |
|    | Trần Tâm                       | 389.152.000   | (389.152.000)   |                      | 389.152.000   | (389.152.000)   |                      |
|    | Trần Việt Hùng                 | 1.059.398.420 | (1.059.398.420) |                      | 1.059.398.420 | (1.059.398.420) |                      |
|    | Trần Đức Trung                 | 34.142.500    | (34.142.500)    |                      | 34.142.500    | (34.142.500)    |                      |
|    | Trừ Hoài Nam                   | 1.000.000     | (1.000.000)     |                      | 1.000.000     | (1.000.000)     |                      |
|    | Tương Thanh Tùng               | 1.250.496     | (1.250.496)     |                      | 1.250.496     | (1.250.496)     |                      |
|    | Võ Việt Dũng                   | 606.840       | (606.840)       |                      | 606.840       | (606.840)       |                      |
|    | Vũ Hồng Việt                   | 64.821.000    | (64.821.000)    |                      | 64.821.000    | (64.821.000)    |                      |
|    | Đình Duy Kỳ Vũ                 | 37.086.740    | (37.086.740)    |                      | 37.086.740    | (37.086.740)    |                      |
|    | Đoàn Anh Tuấn                  | 316.132.207   | (316.132.207)   |                      | 316.132.207   | (316.132.207)   |                      |
|    | Đình Ngọc Bình                 | 835.081.564   | (835.081.564)   |                      | 835.081.564   | (835.081.564)   |                      |
|    | Ngô Quang Tuấn                 | 608.178.197   | (608.178.197)   |                      | 608.178.197   | (608.178.197)   |                      |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ ĐẤT VIỆT**

Báo cáo tài chính Văn phòng  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022

Số 02A - Phố Đỗ Quang, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**07 NỢ XẤU**

PHỤ LỤC SỐ 02

| TT         | CHỈ TIÊU                                                   | Số cuối kỳ            |                         |                      | Số đầu năm            |                         |                      |
|------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
|            |                                                            | Dư nợ gốc             | Dự phòng                | Giá trị sau dự phòng | Dư nợ gốc             | Dự phòng                | Giá trị sau dự phòng |
|            | Đào Ngọc Thiện                                             | 103.904.600           | (103.904.600)           |                      | 103.904.600           | (103.904.600)           |                      |
| <b>III</b> | <b>Công nợ 141</b>                                         | <b>2.467.040.546</b>  | <b>(2.467.040.546)</b>  |                      | <b>2.467.040.546</b>  | <b>(2.467.040.546)</b>  |                      |
|            | Nguyễn Văn Quyết                                           | 2.178.778.985         | (2.178.778.985)         |                      | 2.178.778.985         | (2.178.778.985)         |                      |
|            | Phạm Thị Bích Thủy                                         | 95.654.018            | (95.654.018)            |                      | 95.654.018            | (95.654.018)            |                      |
|            | Phạm Thị Ngọc Loan                                         | 192.607.543           | (192.607.543)           |                      | 192.607.543           | (192.607.543)           |                      |
| <b>IV</b>  | <b>Công nợ 331</b>                                         | <b>1.556.991.292</b>  | <b>(1.556.991.292)</b>  |                      | <b>1.556.991.292</b>  | <b>(1.556.991.292)</b>  |                      |
|            | Công nợ BPN chuyển về                                      | 755.113.800           | (755.113.800)           |                      | 755.113.800           | (755.113.800)           |                      |
|            | Bưu điện Từ Liêm                                           | 11.843.952            | (11.843.952)            |                      | 11.843.952            | (11.843.952)            |                      |
|            | C/ty CP quản lý địa ốc dầu khí                             | 10.705.079            | (10.705.079)            |                      | 10.705.079            | (10.705.079)            |                      |
|            | Công ty CP Thiên Thạch                                     | 112.502.500           | (112.502.500)           |                      | 112.502.500           | (112.502.500)           |                      |
|            | Công ty CP tư vấn công nghệ, thiết bị & kiểm định xây dựng | 120.814.000           | (120.814.000)           |                      | 120.814.000           | (120.814.000)           |                      |
|            | Công ty CP Tư vấn TK 584.1                                 | 52.418.000            | (52.418.000)            |                      | 52.418.000            | (52.418.000)            |                      |
|            | Công ty CP Tư vấn XD & TM Miền Trung                       | 30.252.800            | (30.252.800)            |                      | 30.252.800            | (30.252.800)            |                      |
|            | Công ty Tiếp thị & Quảng cáo trực tuyến VN                 | 14.000.000            | (14.000.000)            |                      | 14.000.000            | (14.000.000)            |                      |
|            | Tòa An ND tp Hà nội (Công ty TNHH Kiến trúc Jina)          | 49.194.432            | (49.194.432)            |                      | 49.194.432            | (49.194.432)            |                      |
|            | TT tư vấn & kiểm định XD                                   | 380.554.000           | (380.554.000)           |                      | 380.554.000           | (380.554.000)           |                      |
|            | Trung tâm điện toán truyền số liệu khu vực 1               | 1.427.800             | (1.427.800)             |                      | 1.427.800             | (1.427.800)             |                      |
|            | TCT Hàng không Việt Nam                                    | 8.650.000             | (8.650.000)             |                      | 8.650.000             | (8.650.000)             |                      |
|            | TĐ viễn thông quân đội Viettel                             | 9.514.929             | (9.514.929)             |                      | 9.514.929             | (9.514.929)             |                      |
|            | <b>Cộng (I+II+III+IV)</b>                                  | <b>51.127.401.098</b> | <b>(51.114.771.188)</b> | <b>12.629.910</b>    | <b>51.141.951.098</b> | <b>(51.129.321.188)</b> | <b>12.629.910</b>    |



VIII.04 - BÁO CÁO BỘ PHẬN

PHỤ LỤC SỐ 03

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

| TT | Năm nay                                               | Kinh doanh, môi giới Bất động sản | Thương mại | Dịch vụ       | Tổng bộ phận đã báo cáo | Loại trừ | Tổng cộng toàn Doanh nghiệp |
|----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|---------------|-------------------------|----------|-----------------------------|
| 1  | Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài                 |                                   |            | 1.286.402.184 | 1.286.402.184           |          | 1.286.402.184               |
| 2  | Doanh thu thuần bán hàng cho các bộ phận khác(Nội bộ) |                                   |            | 141.000.000   | 141.000.000             |          | 141.000.000                 |
| 3  | Khấu hao và chi phí phân bổ                           |                                   |            | 438.151.085   | 438.151.085             |          | 438.151.085                 |
| 4  | Khấu hao và chi phí không phân bổ                     |                                   |            |               | 3.417.422.512           |          | 3.417.422.512               |
| 5  | Tổng cộng chi phí                                     | 0                                 | 0          | 438.151.085   | 3.855.573.597           | 0        | 3.855.573.597               |
| 5  | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                     | 0                                 | 0          | 989.251.099   | (2.428.171.413)         |          | (2.428.171.413)             |
| 6  | Chi mua TSCĐ                                          |                                   |            |               |                         |          | 0                           |
| 7  | Tài sản bộ phận không phân bổ                         |                                   |            |               |                         |          | 416.794.358.669             |
| 8  | Nợ phải trả bộ phận không phân bổ                     |                                   |            |               |                         |          | 154.525.913.628             |

b) Báo cáo theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung chủ yếu tại một khu vực nên Công ty không lập Báo cáo theo khu vực địa lý

VIII.03 - THU NHẬP HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

PHỤ LỤC SỐ 04

| TT       | HỌ VÀ TÊN                                | CHỨC DANH                               | Kỳ này             | Kỳ trước           |
|----------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>I</b> | <b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC</b> |                                         | <b>457.988.284</b> | <b>353.781.498</b> |
| 1        | Ông Trần Quốc Huy                        | Chủ tịch HĐQT                           | 189.445.910        | 159.599.999        |
| 2        | Ông Nguyễn Lê Đình Khánh                 | Thành viên HĐQT; Quyền<br>Tổng Giám đốc | 15.000.000         | 22.500.000         |
| 3        | Ông Trần Khánh                           | Thành viên HĐQT                         | 15.000.000         | 15.000.000         |
| 4        | Ông Nguyễn Hưng Bường                    | Thành viên HĐQT                         | 15.000.000         | 15.000.000         |
| 5        | Ông Nguyễn Thành Hưng                    | Quyền Tổng Giám đốc                     | 128.108.695        |                    |
| 6        | Ông Nguyễn Văn Hiến                      | Phó Tổng Giám đốc                       | 95.433.679         | 88.441.122         |
| 7        | Ông Nguyễn Nam Hồng                      | Phó Tổng Giám đốc                       |                    | 53.240.377         |